



Referat fra ordinær generalforsamling den 18. februar 2020

Tirsdag den 18. februar 2020 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Bragesgade 16, 5. sal.

Tilstede var 13 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Tomas Skov bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 3 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning som havde være offentliggjort på foreningens hjemmeside.

2019 blev et begivenhedsrigt år i Andelsforeningen Bragesgade 16-18.

Vi har netop fået nye døre både til hoved- og bagtrappe, og i nær fremtid vil den endelige maling af lysninger og øvrige finish være på plads, efter at vi alle har påtalt de sidste fejl og mangler.

Udskiftning af døre har inkluderet nye låse i både døre, port og postkasser. Det har givet det utilsigtede problem, som vi i skrivende stund bokser med: at skaffe ekstranøgler såvel til adskillige beboere samt til PostNord, renovationsarbejderne, trappevaskerne og til medarbejderne fra AndelsNet, som stadig har brug for at kunne få adgang. Nøglerne skal fremover bestilles et nyt sted i stedet for nede på hjørnet, og vi er ved at finde ud af, hvordan det fungerer.

Fibernet tilvejebragt af AndelsNet er en anden forbedring af ejendommen, som omtrent halvdelen af beboerne snart kan glæde sig over. I modsætning til dørene er installationen af denne forbedring ganske gratis, og brugerne vil snart have langt hurtigere og billigere wifi end hidtil.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



På grund af den historisk lave rente omlagde vi i foråret lån i foreningen, som foreningen vil nyde godt af på længere sigt. Det umiddelbare kurstab kostede omkring en kvart million kroner. Til gengæld sparer vi nu 150.000 kroner i årlige afdrag i lånets løbetid.

Vi har i perioder haft besøg af ubudne gæster, der følte sig tiltrukket af vores gård. Der har jævnligt været problemer med låsen i porten, og det har givet nem adgang for unge mænd, der har hængt ud i porten og gården. Låsen er nu velfungerende, og jeg har ikke hørt rapporter om besøg på det seneste. Derudover har vi fået opsat lys over porten og bagdørene i gården for at afskrække eventuelle lyssky elementer. Der er sågar også indkøbt et kunstigt overvågningskamera til yderligere afskrækkelse, men det mangler dog endnu at blive sat op.

Der findes tilsyneladende ikke kontrakter hos Sjeldani på vores to lejere i andelsforeningen. Adspurgt har Rikke angiveligt et stykke papir på det et ikke nærmere defineret sted, og Steen mener også at have en egentlig kontrakt liggende. Vi har dog endnu ikke set dem. Vi har stadig til gode at afklare den juridiske situation, hvis der faktisk ikke findes kontrakter på vores lejere.

Vores ejendom var genstand for den årlige valuar-vurdering i efteråret, og valuaren vurderede værdien af ejendommen til 26 millioner kroner, hvilket er en stigning på en million kroner siden sidste vurdering. Desværre kunne han ikke tage højde for de nye døre, da det arbejde endnu ikke var afsluttet.

Samlet set har vi sat en del flueben i 2019, men der er stadig opgaver, vi ikke har rykket på som fx rensning af kloakken i gården (for at forebygge oversvømmelse i kælderen), de nævnte lejekontrakter, eftersyn og eventuel udskiftning af tagvinduer, ventilation i kælderen, og udbyggelsen af yderligere kælderrum. Hertil kommer naturligvis de mange anbefalinger i den tilstandsvurdering, vi også har fået udarbejdet i år, som vi gradvist vil prioritere i de kommende år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018-2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste at regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på 113.792 kr. foreningen, hvilket fremkom på følgende måde:

Årets resultat efter skat - 445.568 kr. (hertil lægges kurstab og udgifter ved omlægning af lån pr. 30.9.2019 med 709.209 kr. som intet har med likviditeten at gøre men som tillægges lånet i f.bm. låneomlægning) og herefter fratrækkes året afdrag 149.849 kr.)

Regeringen har lavet en aftale med en række partier om initiativer til at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Der foreligger endnu ikke noget lovforslag. Det kommende lovforslag forventes at få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'.

Foreningens energimærke udløber 23-02-2021 og er 'D'.

Administrator anbefalede at foreningen arbejder på at få foreningens energimærke forbedret hurtigst muligt, så det som minimum kommer op på 'C'.

Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

Administrator anbefaler, at foreningen fastholder andelsværdien, indtil indholdet i den kommende lov kendes og dermed konsekvenserne for foreningen kendes.





Der er reserveret 3.167.461 kr. til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.800 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.167.461 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.534 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	62,17 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	8.947 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.926 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	19.873 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	43 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **8.500 kr. pr. m2** (sidste år: 8.500 kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

Foreningen har fået udarbejdet ny vedligeholdelsesplan i 2019, hvoraf det i forhold til tidligere vedligeholdelsesplan fremgik, at det i denne vedligeholdelsesplan var nok at gennemlufter/ventilere kælderene mens den tidligere vedligeholdelsesplan omfattede etablering af dræn mod gård og gade.

Døre til lejlighederne på hoved- og bagtrapper er udskiftet. Der mangler fortsat tætningslister på dørene, som ikke var indeholdt i projektet. Et bestyrelsesmedlem viste eksempler på tætningslister, og der blev fra forsamlingen ytret ønske om, at bestyrelsen arbejder videre med lister til 1.090 kr./dør.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Spidsvinduerne i gavl mod gade er malet.

Der fremkom fra forsamlingen spørgsmål til om alle lejligheder har toiletrum, da det er observeret, at en beboer anvender toiletrummet på bagtrappen. Dirigenten kan efterfølgende oplyse, at der jf. BBR-ejermeddelelse af den 13.12.2014 er etableret WC/bad i alle lejligheder.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – renovering af bagtrapper

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte renovering af ejendommens bagtrapper og optage byggekredit i byggeperioden. Projektet foreslås finansieret dels ved anvendelse af noget af foreningens formue samt optagelse af realkreditlån. Budgettet udgør 1.450.000 kr.

Budget / omfang:

Håndværkerudgifter ...	650.000 kr.
Forundersøgelse	35.000 kr.
Byggeplads 2-3 mdr.	70.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (15 %) ...	113.250 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	868.250 kr.
Teknisk rådgiver ...	200.000 kr.
Byggesagsadministration ...	50.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	1.118.250 kr.
Moms (25%) ...	279.563 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	20.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	1.427.813 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	1.450.000 kr.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	500.000 kr.
Optagelse af lån ...	950.000 kr.
Finansiering i alt ...	1.450.000 kr.

Forventet årlig ydelse på 30-årigt realkreditlån med afdrag (beregning baseret på rente på 1,1 %) ... 44.093 kr.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Ydelsen på realkreditlånet finansieres ved at boligafgiften stiger med 3,06 kr./m²/måned (36,74 kr./m²/år). Der vil derfor blive foretaget regulering af boligafgiften som konsekvens af dette forslag. Stigning i boligafgiften vil træde i kraft når projektet er afsluttet.

Eksempel	Stigning i boligafgift pr. måned
Lejlighed 55 m ²	168,41 kr.
Lejlighed 72 m ²	220,47 kr.
Lejlighed 124 m ²	379,69 kr.

Der fremkom synspunkter om, at projektet forekom meget dyrt. Det blev foreslået at dele projektet op i en A-B-C løsningsmodel og at bestyrelsen arbejder videre på billigere løsning eventuelt delt op i etaper. Det blev fra forsamlingen præciseret, at såfremt nærværende forslag blev vedtaget, vil der efterfølgende blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor der tages endelig beslutning.

Forslaget blev **enstemmigt foreløbigt vedtaget** dog afventer endelig beslutning på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 3 – tilladelse til altan

Tomas Skov ønsker generalforsamlingens tilladelse til, at søge om etablering af altan til sin lejlighed på Bragesgade 16, 5.sal, da Københavns Kommune kræver samtykke fra foreningen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Vedtægtsændring vedrørende overdragelse af § 14, stk. 1.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af foreningens vedtægt, således som anført nedenfor.

Nuværende formulering:

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:
- Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren
 - Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.
 - Andelshavere, der har mulighed for at sammenlægge den ledigblevne lejlighed med der nuværende lejlighed, jf. §23 a. I tilfælde af, at flere af disse andelshavere ønsker at sammenlægge, har den, der har været andelshaver i længst tid, fortrinsret
 - Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
 - Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
 - Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Ønskes ændret til:

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:
- Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren
 - Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



- c) Andelshavere, der har mulighed for at sammenlægge den ledigblevne lejlighed med der nuværende lejlighed, jf. §23 a. I tilfælde af, at flere af disse andelshavere ønsker at sammenlægge, har den, der har været andelshaver i længst tid, fortrinsret
- d) Til andre andelshavere i foreningen, ~~som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre.~~ Ønsker flere andelshavere at overtage den ledigblevne bolig har den andelshaver, som har boet længst i nuværende bolig, fortrinsret. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- e) Til personer, som indstilles af andre andelshavere i foreningen. Hver andelshaver kan indstille maksimalt en person, som kan overtage boligen. Indstiller flere andelshavere i foreningen en person, vil personen, som er indstillet af den andelshaver med længst anciennitet i foreningen, tællende fra sidst andelshaveren indstillede en, dog længst fra andelshaveren flyttede ind i sin nuværende bolig, have fortrinsret.
- f) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.
- g) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Forslaget blev **vedtaget** med kvalificeret flertal.

Forslag 5 – Vedtægtsændring vedrørende overdragelse af § 14, stk. 3.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af foreningens vedtægt, således som anført nedenfor.

Nuværende formulering:

- 14.3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Ønskes ændret til:

- 14.3 Er der ~~oprettet venteliste~~, en person, ~~som ønsker at overtage boligen jf., stk.1, litra c-f~~, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019-2020.

Der fremkom spørgsmål til om de nye døre til lejlighederne kunne være forbundet med en forbedringsforhøjelse overfor de to lejere, som bor i foreningen. Dirigenten kan efterfølgende oplyse, at der godt kan varsles forbedringsforhøjelse overfor de to lejere.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var formand Tomas Skov på valg og han modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Signe Dyrmosé, og modtog genvalg.

Som suppleanter blev Laurits Flensted-Jensen og Tobias Hjelmberg Jensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Tomas Skov	B 16, 5. sal	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Johanne Petrine Amousale Schou	B. 18, 3.th.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Signe Dyrmosé	B. 18, st.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Nick Hansen	B. 18, 5.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Mads Olsson	B. 16, 1.th.	på valg i 2021
1. Suppleant	Laurits Flensted-Jensen	B. 16, 2.tv.	på valg i 2021
2. Suppleant	Tobias Hjelmberg Jensen	B. 18, 4.th.	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Vasketider: Der forefindes retningslinjer for bookning af vasketider i husordnen, og disse blev diskuteret. Der er ikke noget loft for antal vasketider i træk, men det forudsætter rettidig omhu og hensyntagen. Husk at aflyse din vasketid, hvis du ikke skal bruge den.

El-pærer til opgangene ligger i fyrrummet i kælderen. Nøglen til fyrrummet er den samme som til port og hoveddøre.

Der er indhentet tilbud på 40.000 kr. på nye LED-lamper til fællesarealerne.

Døren til bagtrappen Bragesgade 18 står tit åben. Husk at lukke den. Måske trænger dørpumperne til justering/udskiftning.

Hoveddøren Bragesgade 18 ser ud til at have fået et stort hak, og den binder lidt. Bestyrelsen holder øje med det.

Hvis man står og ryger i porten bedes man rykke væk fra stuelejlighederne, da røgen generer. Rygning på opgangene er forbudt.

Der står tit "skumle" typer i porten. Der er købt kamera-atrap, som forsøg på afskrækning. Kameraet skal blot sættes op. Det kunne være et arbejde man satte på to-do listen til næstkommende arbejdsdag.

Måske bliver der et kælderrum frit.

Der var spørgsmål til om man måtte bruge de tidligere toiletrum på bagtrapperne til f.eks. opbevaring. Det må man godt, og man laver aftaler indbyrdes med sin nabo på samme repos.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Foreningens arbejdsdag afholdes Lørdag den 2. maj 2020 fra kl. 10.00 – 16.00.

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:30.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://bragesgade.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Lene Hansen (dirigent), Tomas Skov (formand))



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tomas Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-663204040531

IP: 212.60.xxx.xxx

2020-03-10 14:05:43Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-10 14:55:55Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>